

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Stenbrottet 66 i Solna**

769611-1223

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Stenbrottet 66 i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare uthyr föreningen den kommersiella lokalen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Stenbrottet 6, uppfördes 1974 som kontorshus. Fastigheten byggdes om 2005-2006. Föreningen registrerades 2004-07-06 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Huvudstagatan 22-24, Solna, Solna Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 22 lägenheter, 1 lokal och 26 parkeringsplatser. Källarvåningen inrymmer skyddsrum.

Lägenhetsfördelning:

- 3 stycken 2 rum och kokvrå,
- 4 stycken 2 rum och kök,
- 5 stycken 3 rum och kök,
- 10 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 834 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 355 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Föreningen har ett fastighetsskötaravtal med Aseka Hiss & Fastighet AB, som upphörden 2022-01-31 och ersattes av Habitek Förvaltning AB.

#### **Hemsida**

Föreningen har en hemsida med adress [www.huvudstagatan22.se](http://www.huvudstagatan22.se).

#### **Fastighetens tekniska status**

Fastigheten byggdes om 2005-2006.

#### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Strax efter årets början byttes den tekniska förvaltaren till Habitek Förvaltning AB. Styrelsen har haft en genomgång av skyddsrummet och kompletteringar kommer att komma framöver. Styrelsen har antagit nya och uppdaterade ordningsregler.

På luciakvällen bjöd föreningen på pepparkakor och glögg medan ridskolans årliga luciatåg passerade på Huvudstagatan.

### **Medlemsinformation**

#### **Förändringar i medlemsantalet**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

#### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har fram till den ordinarie föreningsstämman 2022-06-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lars Birgersson	Ordförande
	Anna Nygren	Sekreterare
	Per-Arne Stjärnström	Kassör
	Mathias Nordin	Ledamot
	Christian Senyk	Ledamot
Suppleant	Sofie Lundberg	
	Björn Ivarsson	

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman 2022-06-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Christian Senyk	Ordförande
	Björn Ivarsson	Ledamot
	Per-Arne Stjärnström	Ledamot
	Anders Lindblad	Ledamot
Suppleant	Simon Lidberg	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

#### **Stadgar**

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-12-22

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 861	1 846	1 871	1 862	1 858
Resultat efter finansiella poster	116	207	170	36	106
Soliditet (%)	71,3	70,4	70,2	69,4	68,6
Årsavgift bostäder per kvm BOA	720	720	720	720	720
Värmekostnad per kvm totalyta	112	100	102	110	112
Vattenkostnad per kvm totalyta	15	16	18	16	16
Elkostnad per kvm totalyta	20	17	17	18	17
Fastighetslån per kvm totalyta	8 836	9 177	9 291	9 610	9 952
Skuldränta (%)	1,3	1,2	1,2	1,2	1,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	47 000 100	951 609	351 254	206 757	<b>48 509 720</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar		166 212	-166 212		<b>0</b>
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		40 000	-40 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			206 757	-206 757	<b>0</b>
Årets resultat				115 964	<b>115 964</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 000 100</b>	<b>1 157 821</b>	<b>351 799</b>	<b>115 964</b>	<b>48 625 684</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	351 799
årets vinst	115 964
	<b>467 763</b>

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	184 000
ianspråkstagande av föregående års resultat	-15 000
i ny räkning överföres	298 763
	<b>467 763</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 860 822	1 846 243
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 860 822</b>	<b>1 846 243</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-736 319	-658 336
Övriga externa kostnader		-81 721	-75 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-669 780	-669 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 487 820</b>	<b>-1 403 977</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>373 002</b>	<b>442 266</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 401	986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 439	-236 495
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 038</b>	<b>-235 509</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>115 964</b>	<b>206 757</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>115 964</b>	<b>206 757</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>115 964</b>	<b>206 757</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	66 563 892	67 233 672
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 563 892</b>	<b>67 233 672</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 563 892</b>	<b>67 233 672</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 036	84 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 093	52 681
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 129</b>	<b>136 777</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	1 499 532	1 563 127
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 499 532</b>	<b>1 563 127</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 591 661</b>	<b>1 699 904</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 155 553</b>	<b>68 933 576</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		47 000 100	47 000 100
Fond för yttre underhåll		1 157 821	951 609
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 157 921</b>	<b>47 951 709</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		351 799	351 253
Årets resultat		115 964	206 757
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>467 763</b>	<b>558 010</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 625 684</b>	<b>48 509 719</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	14 202 880	19 841 104
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 202 880</b>	<b>19 841 104</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 138 224	248 256
Leverantörsskulder		60 113	141 482
Skatteskulder		3 963	4 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		124 689	188 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 326 989</b>	<b>582 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 155 553</b>	<b>68 933 576</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		115 964	206 757
Avskrivningar		669 780	669 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>785 744</b>	<b>876 537</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		41 808	-66 573
Förändring av leverantörsskulder		-81 370	101 869
Förändring av kortfristiga skulder		-61 522	14 569
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>684 660</b>	<b>926 402</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-748 256	-248 256
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-748 256</b>	<b>-248 256</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-63 596</b>	<b>678 146</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 563 127	884 981
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 499 531</b>	<b>1 563 127</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs av linjärt fr.o.m. räkenskapsåret 2014, och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Föreningen har varit befriad från fastighetsavgiften de första fem åren för bostadsdelen (räknat från år 2005). De därpå följande fem åren betalades halv avgift och fr o m år 2016 betalas full avgift.

För lokaldelen betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet.

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har inget taxerat underskott.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totalt 2 189 kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 320 456	1 320 456
Hyror lokaler	420 225	402 588
Hyra parkering	114 546	83 723
Tv, bredband, telefoni	0	20 790
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 549	3 082
Övriga intäkter	3 650	15 605
Ersättning försäkringsbolag	27 979	0
Hysesbortfall lokal	-3 192	0
Hysesbortfall parkering	-28 391	0
	<b>1 860 822</b>	<b>1 846 244</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	82 859	59 045
Periodiskt underhåll	15 093	1 188
Fastighetsskötsel och städ	21 995	38 270
Uppvärmningskostnad	244 706	218 322
Rengörning och ventilation, brandskydd	6 744	0
Vatten & avloppsavgifter	33 346	34 009
Elavgifter	43 800	36 991
Renhållning	33 023	30 670
Snörenhållning	76 078	73 004
Förbrukningsinv. / mtrl	9 113	4 691
Försäkring fastighet	34 220	26 130
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	63 344	67 878
Fastighetsskatt	71 998	68 138
	<b>736 319</b>	<b>658 336</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 950 000	60 950 000
Mark	13 050 000	13 050 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 000 000</b>	<b>74 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 766 328	-6 096 548
Årets avskrivningar	-669 780	-669 780
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 436 108</b>	<b>-6 766 328</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 563 892</b>	<b>67 233 672</b>
Taxeringsvärden byggnader	40 730 000	33 476 000
Taxeringsvärden mark	20 528 000	21 982 000
	<b>61 258 000</b>	<b>55 458 000</b>

#### Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

#### Not 6 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Checkräkningskonto	1 035 110	602 085
Nordea Sparkonto	200	200
SBAB	464 222	960 842
	<b>1 499 532</b>	<b>1 563 127</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,12	2024-03-30	6 280 960
Stadshypotek	1,20	2023-03-30	5 010 144
Stadshypotek	0,97	2026-09-30	8 050 000
			<b>19 341 104</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 5 138 224

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 18 099 824 kr.

Nästa års amortering 248 256 kr.

Solna

Christian Senyk

Björn Ivarsson

Anders Lindblad

Per-Arne Stjärnström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Eugen Voinitch  
Auktoriserad revisor  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB